Montepino Logística SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024
Informe de gestión consolidado

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Montepino Logística SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Montepino Logísitica SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria consolidada, el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 1.442.091 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.5 de la memoria consolidada, estos activos se registran por su valor razonable al cierre del ejercicio, registrando los cambios en dicho valor razonable en la cuenta de resultados consolidada.

Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita valoraciones realizadas por un experto independiente, el cual es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

Nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y los resultados del Grupo y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de resultados consolidada y en el balance consolidado.

Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias realizadas a cierre del ejercicio por el experto independiente y hemos evaluado los requisitos sobre su competencia e independencia.

Hemos comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Para ello, entre otros procedimientos de auditoría, hemos mantenido reuniones con el valorador y hemos comprobado la razonabilidad de las variables utilizadas en la valoración, entre las que se incluyen las tasas de descuento y de crecimiento empleadas.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 4.5 y 7 de la memoria consolidada.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Javier Campos Leza (20427)

24 de marzo de 2025

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 08/25/00613
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Montepino Logística SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2024

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2024	2023
ACTIVO NO CORRIENTE		**1.492.625**	**1.320.718**
Inmovilizado intangible	**6**	**33.064**	**44.643**
Fondo de comercio de consolidación		33.064	44.643
Inversiones inmobiliarias	**7**	**1.442.091**	**1.252.259**
Inversiones financieras a largo plazo	**8,9**	**14.766**	**21.416**
Instrumentos de patrimonio		1	1
Derivados		6.840	14.573
Otros activos financieros		7.925	6.842
Activos por impuesto diferido	**13**	**2.616**	**2.143**
Periodificaciones a largo plazo		**88**	**257**
ACTIVO CORRIENTE		**17.947**	**50.621**
Existencias		**29**	**29**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**8,9**	**9.345**	**22.971**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.503	8.174
Activos por impuesto corriente		74	74
Otros créditos con Administraciones Públicas		3.768	14.723
Inversiones financieras a corto plazo	**8,9**	**404**	**756**
Otros activos financieros		404	756
Periodificaciones a corto plazo		**1.032**	**958**
Otros activos corrientes	**9**	**-**	**6.611**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8,10**	**7.137**	**19.296**
TOTAL ACTIVO		**1.510.572**	**1.371.339**

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2024	2023
PATRIMONIO NETO		**777.754**	**751.086**
Fondos propios		**774.882**	**740.621**
Capital	11	85.988	85.988
Prima de emisión	11	768.547	768.547
Reservas	11	(113.691)	42.930
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		34.038	(156.844)
Ajustes por cambio de valor	11	**2.872**	**10.465**
PASIVO NO CORRIENTE		**674.889**	**572.806**
Provisiones a largo plazo		**36**	**-**
Deudas a largo plazo	8,12	**599.043**	**504.333**
Derivados		4.322	4.476
Deudas con entidades de crédito		586.055	492.066
Otros pasivos financieros		8.666	7.791
Pasivos por impuesto diferido	13	**75.810**	**68.473**
PASIVO CORRIENTE		**57.929**	**47.447**
Deudas a corto plazo	8,12	**49.221**	**41.478**
Deudas con entidades de crédito		12.266	6.482
Otros pasivos financieros		36.955	34.996
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,12	**8.505**	**5.770**
Acreedores varios		7.832	4.850
Personal		103	112
Pasivos por impuesto corriente		3	2
Otras deudas con las Administraciones Públicas		567	806
Periodificaciones a corto plazo		**203**	**199**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**1.510.572**	**1.371.339**

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios	14	**47.560**	**36.611**
Prestaciones de servicios		47.560	36.611
Trabajos realizados por la empresa para su activo fijo		**83**	-
Aprovisionamientos	14	**(236)**	**(465)**
Gastos de personal		**(603)**	**(417)**
Sueldos, salarios y asimilados		(485)	(319)
Cargas sociales		(118)	(98)
Otros gastos de explotación	14	**(19.209)**	**(16.191)**
Servicios exteriores		(17.185)	(14.313)
Tributos		(2.024)	(1.878)
Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	14	**13.296**	-
Resultado por la pérdida de control de una dependiente		13.296	-
Otros resultados		**20**	**(67)**
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	**32.565**	**(167.888)**
Deterioro del fondo de comercio	6	**(11.579)**	**(19.537)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**61.897**	**(167.954)**
Ingresos financieros		**250**	**10**
Gastos financieros		**(21.259)**	**(14.505)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	**1**
RESULTADO FINANCIERO	16	**(21.009)**	**(14.494)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**40.888**	**(182.448)**
Impuestos sobre beneficios	15	(6.850)	25.604
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**34.038**	**(156.844)**
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11	**34.038**	**(156.844)**

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de euros)

	2024	2023
RESULTADO CONSOLIDADO NETO	**34.038**	**(156.844)**
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (Nota 11)	**2.577**	**(7.488)**
Por cobertura de flujos de efectivo	2.224	(7.856)
Efecto impositivo	353	368
Transferencia a la cuenta de resultados consolidada	**(10.170)**	**(8.025)**
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 9)	(10.170)	(8.025)
Efecto impositivo	-	-
RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	**26.445**	**(172.357)**

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo inicio ejercicio 2023	**85.988**	**794.976**	**10.328**	**32.604**	**25.978**	**949.874**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(156.844)	(15.513)	(172.357)
Operaciones con socios o propietarios:						
- Reparto de dividendos (Nota 11)	-	(26.429)	-	-	-	(26.429)
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	32.602	(32.604)	-	(2)
Saldo final ejercicio 2023	**85.988**	**768.547**	**42.930**	**(156.844)**	**10.465**	**751.086**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	34.038	(7.593)	26.445
Operaciones con socios o propietarios:						
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(156.621)	156.844	-	223
Saldo final ejercicio 2024	**85.988**	**768.547**	**(113.691)**	**34.038**	**2.872**	**777.754**

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de euros)

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**29.017**	**11.698**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**40.888**	**(182.448)**
Ajustes del resultado	**(13.273)**	**201.882**
Gastos financieros	21.259	14.505
Ingresos financieros	(250)	(10)
Baja fondo de comercio (Nota 6)	11.579	19.537
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(32.565)	167.852
Resultado por la pérdida de control de una dependiente (Nota 14)	(13.296)	-
Otros ingresos y gastos	-	(2)
Cambios en el capital corriente	**19.186**	**4.142**
Existencias	-	16
Deudores y otras cuentas a cobrar	10.388	240
Otros activos corrientes	95	3.020
Acreedores y otras cuentas a pagar	8.699	825
Otros pasivos corrientes	4	41
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(17.784)**	**(11.878)**
Pago de intereses	(18.034)	(11.888)
Cobro de intereses	250	10
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(141.798)**	**(214.155)**
Pagos por inversiones	**(243.596)**	**(214.099)**
Inversiones inmobiliarias	(242.513)	(211.742)
Otros activos financieros	(1.083)	(2.357)
Cobros por desinversiones	**101.798**	**(56)**
Otros activos financieros	352	(56)
Pérdida de control de una dependiente	101.446	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**100.622**	**194.904**
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**100.622**	**221.333**
Emisión:		
Deudas con entidades de crédito	96.545	218.520
Otras deudas	4.077	2.813
Pago por dividendos	-	**(26.429)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(12.159)**	**(7.553)**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	19.296	26.849
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7.137	19.296

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en miles de euros)

1. Información general

El Grupo Montepino Logística es un Grupo del sector inmobiliario, siendo su principal actividad la adquisición, construcción, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.

La Sociedad dominante del Grupo es Montepino Logística SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Bankinter Logística SOCIMI, S.A.) se constituyó en Madrid como Sociedad Anónima mediante elevación a público de escritura de constitución de fecha 30 de marzo de 2021, con la denominación social inicial de Bankinter Logística, S.A., aprobando en el ejercicio 2022 el cambio de denominación a Bankinter Logística SOCIMI, S.A., finalmente, durante el ejercicio 2023 se aprobó el cambio de denominación social por el actual, Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Su domicilio social se encuentra establecido en Zaragoza, Calle Felipe Sanclemente, nº 26, piso 3.

El objeto social de la Sociedad dominante es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs y, la tenencia de participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

Con fecha 14 de mayo de 2021 Bankinter Logística, S.A. (denominación de la sociedad dominante en esa fecha) adquirió el 100% de las participaciones sociales en que se dividía el capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico, siendo por tanto esta la fecha de primera consolidación.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009"). De esta forma, la Sociedad dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes pasan a regularse por el citado régimen fiscal SOCIMI desde 1 de enero de 2022.

El 22 de marzo de 2022 se realizó el cambio de denominación social de la Sociedad dominante a Bankinter Logística SOCIMI, S.A.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un Grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien en forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 4. Las cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

El Grupo está compuesto por la Sociedad dominante, mencionada con anterioridad, así como por 9 sociedades dependientes (2023: 10 sociedades dependientes), siendo el control de la dominante sobre estas del 100%. En el Anexo I se detalla la relación, así como la información relativa a las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Régimen de SOCIMI

Tal y como se ha indicado con anterioridad, el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario:

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

   1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley(entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y cuya política de reparto de dividendos sea idéntica a la que establece la Ley 11/2009).

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente (tres años), deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo de la sociedad SOCIMI dominante se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades, con carácter general, se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. Adicionalmente, también se aplicará un gravamen especial del 15% sobre aquella parte del beneficio que, habiendo tributado al 0%, no haya sido objeto de distribución a sus socios, aun cuando se hubieran cumplido los requisitos de reparto previstos por la normativa y que se han detallado en el apartado 4. Anterior; excepto si se tratan de rentas que están acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Dichos gravámenes tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, estos gravámenes especiales deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo mediante la oportuna autoliquidación.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a negociación en el Euronext Access de París desde el 6 de junio de 2023.

Incumplimiento requisitos Régimen SOCIMI:

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha cumplido con los requisitos vigentes regulados en el régimen SOCIMI a excepción del test de rentas. Este incumplimiento ha sido fruto de una situación excepcional y consecuencia del resultado positivo obtenido por la Sociedad en la transmisión de las participaciones en el capital de Montepino Logística Zaragoza, S.L. (véase Nota 7).

De conformidad con el artículo 13.e) de la Ley 11/2009, el incumplimiento del test de rentas podrá ser subsanado dentro del ejercicio inmediato siguiente, esto es, durante el ejercicio 2025, evitando que dicho incumplimiento tenga consecuencias en la aplicación del régimen SOCIMI. En el caso de no reponer la causa del incumplimiento en el ejercicio 2025, dicho incumplimiento conllevaría la pérdida del régimen SOCIMI para la sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que dicho incumplimiento va a ser subsanado durante el ejercicio 2025. En consecuencia, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024, formuladas por sus consejeros, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo la asunción de la aplicación del régimen SOCIMI.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables, de Montepino Logística SOCIMI S.A. y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado al final de la presente nota, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

b) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 39.982 miles de euros (2023: positivo por 3.173 miles de euros).

El Grupo tiene pendientes de disponer líneas de crédito y tramos de préstamos que generan un margen suficiente de tesorería para cubrir las necesidades de liquidez en el corto plazo

Por lo tanto, el Consejo de Administración considera que, a pesar del fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2024, el Grupo cuenta con recursos y estrategias suficientes para mantener su viabilidad operativa en el futuro previsible y formular sus cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.
Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicaría de forma prospectiva a partir de dicho momento, reconociendo el efecto del cambio en la estimación realizada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en cuestión.

Las principales estimaciones y juicios considerados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas hacen referencia a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (Nota 4.5. y 7). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2024. Dicho valor razonable ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.5.

- Recuperabilidad del fondo de comercio (Nota 4.3 y 4.3)

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

e) Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

f) Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euro, por ser está la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

3. Relación y resumen de normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha

3.1 Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2024

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero anual que comienza el 1 de enero de 2024:

- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y Pasivos no corrientes con covenants – Modificaciones a NIC 1;
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a NIIF 16; y
- Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming") – Modificaciones a NIC 7 y NIIF 7.

Las modificaciones mencionadas más arriba no tuvieron un impacto sobre los importes reconocidos en ejercicios anteriores y no se espera que afecten significativamente al ejercicio actual o ejercicios futuros.

3.2 Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación.

Ciertas modificaciones a normas contables que se han publicado no son obligatorias para el ejercicio financiero finalizado a 31 de diciembre de 2024 y no han sido adoptadas de forma anticipada por el grupo.

- NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad".

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material sobre la entidad en el ejercicio financiero actual o futuros ni en transacciones futuras cercanas.

3.3 Normas, interpretaciones y modificaciones a la norma existente que no pueden adoptarse aticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros".
- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses".
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros".
- Mejoras Anuales de la Norma NIIF® de Contabilidad. Volumen 11.
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza".

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026 y del 1 de enero de 2027 y están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material sobre la entidad en el ejercicio financiero actual o futuros ni en transacciones futuras cercanas.

4. Normas de registro y valoración

4.1. Principios de consolidación

a) Sociedades Dependientes

Las dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene capacidad para influir sobre estos rendimientos a través del poder para dirigir las actividades de la entidad. Las dependientes se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al Grupo. Dejan de consolidarse a partir de la fecha en que cesa el control.

El método contable de adquisición se usa para contabilizar las combinaciones de negocios por el Grupo.

Se eliminan las transacciones intragrupo, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. También se eliminan las pérdidas no realizadas a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las dependientes se cambian cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Las participaciones no dominantes en los resultados y el patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en el estado consolidado de resultados, el estado consolidado del resultado global, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el balance consolidado, respectivamente.

b) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control ni control conjunto. Este es generalmente el caso cuando el Grupo mantiene entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación (véase (4.1.4) más adelante), después de ser inicialmente reconocidas a coste.

El Grupo no tiene sociedades asociadas.

c) Cambios en la participación de la propiedad

El Grupo trata las transacciones con participaciones no dominantes que no resultan en una pérdida de control como transacciones con los propietarios de patrimonio neto del Grupo. Un cambio en una participación en la propiedad resulta en un ajuste entre los importes en libros de las participaciones dominantes y no dominantes para reflejar sus participaciones relativas en la dependiente. Cualquier diferencia entre el importe del ajuste a las participaciones no dominantes y cualquier contraprestación pagada o recibida se reconoce en una reserva separada dentro del patrimonio neto atribuible a los propietarios de Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Cuando el Grupo deja de consolidar o contabilizar por el método de la participación una inversión debido a una pérdida de control, control conjunto o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se valora de nuevo a su valor razonable con el cambio en el importe en libros reconocido en resultados. Este valor razonable se convierte en el importe en libros inicial a efectos de contabilizar posteriormente la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, cualquier importe previamente reconocido en otro resultado global respecto de esa entidad se contabiliza como si el Grupo hubiese dispuesto directamente de los correspondientes activos o pasivos. Esto puede implicar que los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifiquen a resultados.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto o una asociada se reduce, pero el control conjunto o la influencia significativa se mantienen, sólo una parte proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados cuando es apropiado.

d) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

e) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2024 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

4.2 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF3 para para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida se reconoce como fondo de comercio, el cual representa, por tanto el pago anticipado realizado por el Grupo de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en la cuenta de resultados consolidada.

No se ha producido ninguna combinación de negocios durante el ejercicio 2024 ni 2023.

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos

El fondo de comercio tiene una vida útil indefinida y no está sujeto a amortización (y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor (nota 4.2). Los otros activos se someten a comprobaciones de deterioro del valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión al final de cada ejercicio sobre el que se informe.

4.4 Activos intangibles

Fondo de comercio

El fondo de comercio se valora como se describe en la nota 4.2. El fondo de comercio sobre adquisiciones de dependientes se incluye en activos intangibles. El fondo de comercio no se amortiza, pero se comprueba anualmente el deterioro del valor o con más frecuencia si eventos o cambios en las circunstancias indican que podría haberse deteriorado, y se registra a coste menos pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

A efectos de comprobar el deterioro del valor, el fondo de comercio se distribuye entre las unidades generadoras de efectivo. La asignación se hace entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera que se beneficien de la combinación de negocios en que surgió el fondo de comercio. Las unidades o grupos de unidades se identifican al nivel más bajo al que se controla el fondo de comercio a efectos de gestión interna, que son los segmentos de explotación.

4.5 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras instalaciones que se mantienen bien, para obtener rendimientos por alquiler a largo plazo, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado y no están ocupadas por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la Dirección del Grupo.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando en consideración las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de realización del balance consolidado (Savills Aguirre Newman), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración del experto independiente sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2024 ha sido el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante "DCF"), siguiendo los estándares RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*)

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de entre 10 y 30 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación a partir del vencimiento de los contratos de arrendamiento, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*Terminal Capitalization Rate*, en adelante, "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables clave de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("*yield*") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la situación del mercado, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros, los cuales son tomadas en consideración por expertos independientes.

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos para el ejercicio 2024 y 2023 se detalla en los siguientes cuadros:

Exit Yields (%)	**2024**	**2023**
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-5,25%	4,50%-5,17%
Naves logísticas en construcción	4,75%-5,00%	4,50%-5,00%
Cataluña		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-5,00%	4,50%-4,75%
Otras		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-6,00%	5,50%-6,00%
Naves logísticas en construcción	5,25%-5,50%	5,00%-5,50%

Tasas de descuento	**2024**	**2023**
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,50%-8,25%	5,25%-8,25%
Naves logísticas en construcción	8,50%-9,75%	6,50%-9,75%
Cataluña		
Naves logísticas en explotación /operativos	6,50%-6,75%	6,50%-6,75%
Naves logísticas en construcción	-	-
Otras		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,25%-8,00%	7,50%-8,00%
Naves logísticas en construcción	6,50%-10,00%	6,25%-9,25%

Incremento de rentas (%) - 2024	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,60%	2,15%	1,91%	1,16%	1,86%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,24%	1,10%	1,83%	2,00%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,97%	1,52%	1,53%	1,57%	3,15%
Naves logísticas en construcción	-	-	-	-	-
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	0,88%	2,33%	3,26%	1,97%	1,15%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,86%	1,72%	1,98%	2,08%

Incremento de rentas (%) - 2023	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	3,80%	2,12%	2,13%	1,94%	1,46%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,31%	1,03%	1,81%	1,94%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,41%	1,56%	1,56%	1,54%	2,16%
Naves logísticas en construcción	-	-	-	-	-
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,54%	2,44%	2,70%	4,24%	0,41%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,65%	1,30%	1,92%	2,05%

Para los proyectos en construcción, en el caso de tener compromisos de arrendamiento ya firmados se ha considerado las rentas acordadas, así como todas las inversiones y costes pendientes de incurrir, en el caso de no tener compromisos de arrendamiento se ha considerado unas rentas de mercado en base a comparables.

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – Exit Yield	Valoración	Disminución	Aumento
Ejercicio 2024	1.439.866	59.094	(52.978)
Ejercicio 2023	1.239.387	56.356	(50.875)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – TIR	Valoración	Disminución	Aumento
Ejercicio 2024	1.439.866	37.408	(35.525)
Ejercicio 2023	1.239.387	34.778	(33.744)

4.6 Activos financieros

4.6.1 Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por el importe de la contraprestación que es incondicional, a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. Posteriormente se valoran a coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo, menos la corrección por pérdidas del valor.

4.6.2 Inversiones y otros activos financieros

a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- activos financieros a coste amortizado,
- activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y, en el caso de los activos clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, evalúa de nuevo esta designación en cada fecha de balance consolidado.

b) Reclasificación

El Grupo puede optar por reclasificar un activo financiero no derivado mantenido para negociar fuera de la categoría de mantenido para negociar si el activo financiero deja de mantenerse con el propósito de venderse en un futuro inmediato. Se permite reclasificar los activos financieros, distintos de los préstamos y partidas a cobrar, fuera de la categoría de mantenido para negociar sólo en raras circunstancias que surgen de un suceso único que es inusual y altamente improbable que vuelva a repetirse en un futuro cercano. Además, el Grupo puede optar por reclasificar los activos financieros que cumplirían la definición de préstamos y partidas a cobrar fuera de las categorías de mantenidos para negociar o disponibles para la venta si el Grupo tiene la intención y la capacidad de mantener estos activos financieros durante el futuro inmediato o hasta el vencimiento en la fecha de reclasificación.

Las reclasificaciones se hacen al valor razonable en la fecha de reclasificación. El valor razonable se convierte en el nuevo coste o coste amortizado, según proceda, y no se revertirá posteriormente ninguna ganancia o pérdida en el valor razonable registrada antes de la fecha de reclasificación. Los tipos de interés efectivos para activos financieros reclasificados a las categorías de préstamos y partidas a cobrar y mantenidos hasta su vencimiento se determinan en la fecha de reclasificación. Incrementos adicionales en las estimaciones de los flujos de efectivo ajustan los tipos de interés efectivos prospectivamente.

c) Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

d) Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el Grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran posteriormente a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran posteriormente a valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen como sigue:

- para "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" – en el resultado del ejercicio dentro de otros ingresos u otros gastos

- para activos financieros disponibles para la venta que sean títulos monetarios denominados en moneda extranjera – las diferencias de conversión relacionadas con cambios en el coste amortizado del título se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el importe en libros se reconocen en otro resultado global

- para otros títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta – en otro resultado global.

Los dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados e instrumentos de patrimonio disponibles para la venta se reconocen en el resultado del ejercicio como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan cuando se establece el derecho del grupo a recibir los pagos.

Los intereses de los títulos disponibles para la venta, de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y de los préstamos y partidas a cobrar calculados por el método del tipo de interés efectivo se reconocen en el estado de resultados como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan.

e) Pérdidas por deterioro del valor

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas comerciales a cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que exige que las pérdidas esperadas durante su vida se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas a cobrar, si bien el impacto de la misma no es significativo dada las características de los arrendatarios, siendo todos ellos compañías de gran solvencia financiera.

4.7 Derivados y actividades de cobertura.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada estado de situación financiera. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. El grupo designa determinados derivados como:

- coberturas de un riesgo concreto asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo),

Al inicio de la relación de cobertura, el grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y su estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

Coberturas de flujo de efectivo que califican para contabilidad de cobertura

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio dentro de "otras ganancias / (pérdidas)".

Cuando se usan contratos de opción para cubrir transacciones previstas, el grupo designa sólo el valor intrínseco del contrato de opción como el instrumento de cobertura.

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en la reserva de costes de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando se usan contratos a plazo para cubrir transacciones previstas, el grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta ("elemento a plazo alineado") se reconoce en otro resultado global en la reserva de costes de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se contabilizan como sigue:

- Cuando la partida cubierta resulte posteriormente en el reconocimiento de un activo no financiero (tal como existencias), tanto las ganancias y pérdidas de cobertura diferidas como el valor temporal diferido o los puntos forward diferidos, si los hubiera, se incluyen en el coste inicial del activo. Los importes diferidos se reconocen finalmente en el resultado del ejercicio, ya que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, a través del coste de ventas).

- La ganancia o la pérdida correspondiente a la parte eficaz de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en resultados dentro del gasto financiero en el mismo momento que el gasto por intereses en los préstamos cubiertos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende o termina, o cuando una cobertura deja de cumplir el criterio para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida diferida acumulada y los costes diferidos de la cobertura en patrimonio neto en ese momento siguen en patrimonio neto hasta que la transacción prevista ocurre, resultando en el reconocimiento de un activo no financiero tal como existencias. Cuando deja de esperarse que ocurra la transacción prevista, la ganancia o pérdida acumulada y los costes diferidos de cobertura que se presentaron en patrimonio neto se reclasifican inmediatamente al resultado del ejercicio.

4.8 Impuesto sobre las ganancias.

Siguiendo el régimen fiscal SOCIMI, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo general del 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, el Grupo estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial del 19% no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley11/2009.

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio. Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos y pasivos por impuesto corriente y cuando los saldos fiscales diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los activos y pasivos por impuesto corriente se compensan cuando la entidad tiene un derecho legalmente exigible de compensar y tiene la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

4.9 Arrendamientos

De acuerdo con lo establecido en NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2024 no hay arrendamientos significativos donde el Grupo opera como arrendatario.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos cuando el Grupo es arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de resultados consolidada de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

4.10 Efectivo y equivalentes al efectivo

A efectos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en el valor, y los descubiertos bancarios. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como deuda financiera en el pasivo corriente.

4.11 Patrimonio neto

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Dividendos

Se hace una provisión por el importe de cualquier dividendo acordado, estando adecuadamente autorizado y no a discreción de la entidad, en o antes del final del ejercicio sobre el que se informa pero no distribuido todavía.

4.12 Pasivos financieros

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Estos importes representan pasivos por bienes y servicios proporcionados al Grupo hasta el final del ejercicio financiero que están pendientes de pago. Los importes no tienen garantía y normalmente se pagan a los 30 días del reconocimiento. Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar se presentan como pasivos corrientes a menos que el pago no venza en los 12 meses posteriores a la fecha del balance. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y con posterioridad se valoran a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

b) Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por a coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones no se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

Cuando se renegocian los términos de un pasivo financiero y la entidad emite instrumentos de patrimonio a un acreedor para extinguir la totalidad o parte del pasivo (permuta de deuda por patrimonio neto), se reconoce una ganancia o pérdida en el resultado del ejercicio por la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses después de la fecha del balance consolidado.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Los covenants que el grupo debe cumplir, en o antes del final del período sobre el que se informa, se tienen en cuenta al clasificar los acuerdos de préstamo con covenants como corrientes o no corrientes. Los covenants que el grupo debe cumplir después del período sobre el que se informa no afectan la clasificación en la fecha de presentación de la información financiera.

4.13 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable son los instrumentos financieros derivados (nota 4.7).

4.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera posibilidad de cancelación del contrato.

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de resultados consolidada en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

Agente urbanizador

La sociedad dependiente Inmobisanro, S.L. actúa como agente urbanizador del sector donde se encuentran parcelas propiedad del Grupo, así como de forma residual otras parcelas propiedad de terceros, sin registrar margen ni beneficio derivado de dicha actividad urbanizadora.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las perdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

4.15 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto se capitalizan durante el periodo necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende o la venta.

Activos aptos son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para su uso previsto o la venta.

Los rendimientos obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costes por intereses se reconoce como gasto en el ejercicio en que se incurre en ellos.

4.16 Provisiones

Las provisiones por demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de cumplimiento se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe puede estimarse de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determina considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconoce una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación de la dirección del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del ejercicio sobre el que se informa. El tipo de descuento usado para determinar el valor actual es un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones que el mercado actual esté haciendo del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

4.17 Transacciones con otras partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.18 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se producen.

4.19 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

4.20 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente.

Las actuaciones de la Sociedad en relación con la protección del medioambiente se tratan de igual forma que el resto de las inversiones, activándose cuando se estima que contribuyen a la generación de ingresos futuros o imputándose como gastos de explotación a resultados del ejercicio en caso contrario. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

4.21 Estado de resultado global consolidado

De acuerdo con las opciones establecidas en el apartado 81 de la NIC 1, el Grupo ha optado por presentar de manera separada, por una parte, un estado que muestra los componentes del resultado consolidado ("Cuenta de resultados consolidada") y un segundo estado que, partiendo del resultado consolidado del ejercicio, muestra los componentes de los restantes ingresos y gastos del ejercicio reconocidos directamente en el patrimonio neto ("Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado"). En el "Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado" se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio y los otros ingresos y gastos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto consolidado. Asimismo, en los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio neto se distingue entre aquéllos que no se reclasificarán a resultados y aquéllos que podrán ser reclasificados a resultados. Con carácter general, los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo en la rúbrica "impuesto sobre beneficios".

4.22 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamento de Administración y Financiero con arreglo a políticas aprobadas por los Consejos de Administración de la sociedad dominante que proporciona las normas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del excedente de liquidez.

a) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras.

b) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Como el Grupo no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En base a los distintos escenarios, el Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son más bajos que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nocionales contratados.

Riesgo de precio

Las inversiones inmobiliarias se alquilan a inquilinos bajo arrendamientos operativos con alquileres a pagar mensualmente. Los ingresos por arrendamientos de explotación en los que el grupo es el arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. (Nota 4.14).

Los pagos por arrendamiento para algunos contratos incluyen incrementos del IPC, pero no hay ningún otro pago por arrendamiento variable que dependa de un índice o un tipo. Si bien el Grupo está expuesto a cambios en el valor residual al final de los arrendamientos actuales, el grupo generalmente firma nuevos arrendamientos operativos y, por lo tanto, no experimentará inmediatamente ninguna reducción en el valor residual al final de estos arrendamientos. Las expectativas sobre los valores residuales futuros se reflejan en el valor razonable de los inmuebles.

Adicionalmente existe el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de las inversiones inmobiliarias fluctúen debido a cambios en los precios de mercado, derivados de efectos macroeconómicos y efectos locales en las ubicaciones de las inversiones, por ello la dirección del Grupo ha revelado un análisis de sensibilidad que muestra cómo el beneficio o la pérdida y el patrimonio se habrían visto afectados por cambios en las variables de riesgo (Nota 4.5).

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales.

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. El Grupo evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

El Grupo mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

6. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 tiene su origen en la combinación de negocios producida con fecha 14 de mayo de 2021, por la cual la sociedad dominante adquirió el 100% del capital de Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico (Nota 1). El movimiento durante el ejercicio 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31.12.2022	**64.180**
Baja	(19.537)
Saldo a 31.12.2023	**44.643**
Baja	(11.579)
Saldo a 31.12.2024	**33.064**

La baja producida en el ejercicio 2024 atiende al traspaso por absorción de valor registrado, relacionado con la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios desde la fecha de combinación de negocios procedentes de Montepino Logística (Nota 1) sobre los cuales existía una previsión de generación de valor a dicha fecha.

El Grupo considera que dicha revalorización representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de la combinación de negocios, motivo por el cual ha reducido el fondo de comercio en el importe indicado.

Durante el ejercicio 2023 no se produjeron revalorizaciones en los citados activos inmobiliarios, no obstante, en base al análisis de recuperabilidad realizado a cierre del ejercicio 2023 sobre el importe de fondo de comercio, se identificó que el valor actual de los beneficios que se producirán en los proyectos en curso en los que existían expectativas de revalorización en la fecha de combinación (y que son el origen del fondo de comercio) eran inferiores al valor contable del fondo de comercio, registrando por tanto un deterioro en el ejercicio 2023 de 19.537 miles de euros.

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta la revalorización por el valor razonable, es el siguiente:

Miles de Euros

	Terrenos	Construc-ciones	Instalaciones	Inversión inmobiliaria en curso	Total
Saldo a 31.12.22	**202.968**	**523.465**	**21.257**	**460.952**	**1.208.642**
Coste	202.968	484.793	21.257	393.141	1.102.159
Incentivos	-	13.310	-	-	13.310
Variación de valor razonable	-	25.362	-	67.811	93.173
Valor contable 31.12.22	**202.968**	**523.465**	**21.257**	**460.952**	**1.208.642**
Altas	1.151	120.261	1.570	85.716	208.698
Traspasos valor razonable	-	105.771	-	(105.771)	-
Otros movimientos (incentivos)	-	2.807	-	-	2.807
Variación de valor razonable	-	(79.672)	-	(88.216)	(167.888)
Saldo a 31.12.23	**204.119**	**672.632**	**22.827**	**352.681**	**1.252.259**
Coste	204.119	710.825	22.827	373.086	1.310.857
Incentivos	-	16.117	-	-	16.117
Variación de valor razonable	-	(54.310)	-	(20.405)	(74.715)
Valor contable 31.12.23	**204.119**	**672.632**	**22.827**	**352.681**	**1.252.259**
Altas	6.089	130.394	-	115.839	252.322
Bajas por salida del perímetro	-	-	-	(101.703)	(101.703)
Traspasos valor razonable	69.689	72.591	-	(142.280)	-
Otros movimientos (incentivos)	-	6.647	-	-	6.647
Variación de valor razonable	-	14.383	-	18.183	32.566
Saldo a 31.12.24	**279.897**	**896.647**	**22.827**	**242.720**	**1.442.091**
Coste	279.897	913.810	22.827	244.942	1.461.476
Incentivos	-	22.764	-	-	22.764
Variación de valor razonable	-	(39.927)	-	(2.222)	(42.149)
Valor contable 31.12.24	**279.897**	**896.647**	**22.827**	**242.720**	**1.442.091**

A cierre del ejercicio 2024, se encuentran registrados como mayor valor de inversiones inmobiliarias un importe de 22.764 miles de euros (2023: 16.117 miles de euros) correspondientes a la linealización de las carencias (Nota 4.14) que han sido ajustadas como menor ingreso de plusvalía por ajuste a valor razonable.

Respecto a las altas del ejercicio 2024, 52.244 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 30.791 miles de euros a otros costes activables y 169.287 miles de euros a certificaciones de obras (2023: 39.797 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 23.440 miles de euros a otros costes activables y 145.461 miles de euros a certificaciones de obras).

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha activado intereses capitalizables por importe de 2.402 miles de euros (2023: 434 miles de euros).

En el ejercicio 2023 existían anticipos por trabajos realizados para proyectos futuros los cuales no había sido valorados a valor razonable por importe de 11.563 miles de euros dado que a cierre del ejercicio 2023 estaban pendientes de formalización en escritura pública, a cierre del ejercicio 2024 no existen anticipos de este tipo.

De esta forma los activos inmobiliarios valorados a valor razonable ascienden a 1.440.246 miles de euros, (2023: 1.239.387 miles de euros) atendiendo principalmente a activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico. En Nota 4.5 se identifican las principales variables utilizadas en la valoración realizada por un experto independiente, así como un análisis de sensibilidad en base a variaciones en las principales variables.

A 31 de diciembre de 2024, existen 54 proyectos de los cuales 27 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2024 (2023: 51 proyectos de los cuales 21 han generado rentas monetarias) por importe de 37.440 miles de euros (2023: 30.824 miles de euros), y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos consecuencia de la linealización del periodo de carencia por importe de 6.647 miles de euros (2023: 2.807 miles de euros) (Ver Nota 14.a). El importe de gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) durante el ejercicio 2024 relacionados con las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos en concepto de rentas y que no han generado ingresos en concepto de rentas asciende a 3.889 miles de euros y a 2.728 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se indica en la Nota 4.5, las inversiones inmobiliarias son valoradas a valor razonable, registrándose las diferencias entre el valor razonable y el coste en el resultado del ejercicio. El valor razonable se ha obtenido en base a la valoración a 31 de diciembre de 2024 de expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros de las promociones y utilizando unas tasas de descuento y tasas de crecimiento dependiendo del estado de la promoción, las cuales se detallan en Nota 4.5.

Como consecuencia de la obtención del valor razonable por el experto independiente, indicado en el párrafo anterior, se ha registrado un ingreso bruto en el ejercicio por importe de 32.565 miles de euros (2023: gasto bruto por importe de 167.888 miles de euros). Este ingreso bruto se registra en la cuenta de resultados en el epígrafe "Variación de valor de las inversiones inmobiliarias".

a) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2024 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas correspondientes a la fase de construcción por importe de 14.005 miles de euros (2023: 14.076 miles de euros) (Nota 18).

b) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2024 existen préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente por importe de 594.880 miles de euros (2023: 502.821 miles de euros) (Nota 12), que están garantizadas por inversiones inmobiliarias con un coste de 895.472 miles de euros y un valor razonable de 1.168.714 miles de euros (2023: 759.159 y 998.532 miles de euros, respectivamente).

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo cede en alquiler una serie de inmuebles indicados con anterioridad bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen diferentes periodos de duración en función de la promoción.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de Euros	
Categoría	**2024**	**2023**
Menos de un año	53.066	38.736
Entre uno y cinco años	221.138	213.918
Entre seis y diez años	203.524	196.733
Más de 10 años	267.226	288.392
	744.954	**737.779**

d) Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

8. Análisis de instrumentos financieros

8.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de la categoría de instrumentos financieros establecida en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es la siguiente:

El detalle de activos financieros clasificados por naturaleza y categoría es el siguiente:

Miles de euros

	31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a coste				
Instrumentos de patrimonio	1	-	1	-
Activos financieros a coste amortizado				
Cuentas comerciales a cobrar	-	5.503	-	8.174
Otros activos financieros a coste amortizado	7.925	404	6.842	756
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	7.137	-	19.296
Instrumentos financieros derivados				
Usados para cobertura	6.840	-	14.573	-
Total	**14.766**	**13.044**	**21.416**	**28.226**

El detalle de pasivos financieros clasificados por naturaleza y categoría es el siguiente:

Miles de euros

	31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Pasivos a coste amortizado				
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	8.666	44.890	7.791	39.958
Deuda financiera	586.055	12.266	492.066	6.482
Instrumentos financieros derivados				
Usados para cobertura	4.322	-	4.476	-
Total	**599.043**	**57.156**	**504.333**	**46.440**

8.2 Análisis por vencimientos

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 era el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posterio-res	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	7.925	7.925
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1	1
Derivados	-	6.840	-	-	-	-	6.840
Cuentas comerciales a cobrar	5.503	-	-	-	-	-	5.503
Otros activos financieros	404	-	-	-	-	-	404
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.137	-	-	-	-	-	7.137
Totales	**13.044**	**6.840**	**-**	**-**	**-**	**7.926**	**27.810**

Ejercicio 2023

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posterio-res	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	6.842	6.842
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1	1
Derivados	-	-	14.573	-	-	-	14.573
Cuentas comerciales a cobrar	8.174	-	-	-	-	-	8.174
Otros activos financieros	756	-	-	-	-	-	756
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19.296	-	-	-	-	-	19.296
Totales	**28.226**	**-**	**14.573**	**-**	**-**	**6.843**	**49.642**

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	12.266	371.493	-	128.468	79.332	6.762	598.321
Derivados	-	-	-	2.639	1.683	-	4.322
Fianzas	-	-	-	-	-	8.666	8.666
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	44.890	-	-	-	-	-	44.890
Totales	**57.156**	**371.493**	**-**	**131.107**	**81.015**	**15.428**	**656.199**

Ejercicio 2023

	Miles de euros						
						Pasivos financieros	
	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	6.482	-	369.102	-	98.156	24.808	498.548
Derivados	-	-	-	-	2.725	1.751	4.476
Fianzas	-	-	-	-	-	7.791	7.791
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	39.958	-	-	-	-	-	39.958
Totales	**46.440**	**-**	**369.102**	**-**	**101.881**	**34.350**	**550.773**

9. Activos financieros y otras cuentas a cobrar

	Miles de euros	
	2024	2023
Activos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Instrumentos de patrimonio	1	1
Depósitos constituidos a largo plazo	2	2
Fianzas constituidas a largo plazo	7.923	6.840
Instrumentos de cobertura		
Derivados – permuta de tipo de interés	6.840	14.573
	14.766	**21.416**
Activos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Depósitos constituidos a corto plazo	404	756
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.503	8.174
Otras cuentas a cobrar		
Otros activos corrientes	-	6.611
Activos por impuesto corriente	74	74
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.768	14.723
	9.749	**30.338**

a) Fianzas constituidas a largo plazo

Las fianzas no corrientes atienden, principalmente, a los desembolsos depositados en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles (Nota12).

a) Derivados de cobertura

A cierre del ejercicio 2024 y 2023 existen cinco instrumentos financieros de cobertura de interés variable a fijo (swaps) con vencimiento a largo plazo, de los cuales uno tiene posición de activo por importe de 6.840 miles de euros de valor razonable (2023: 14.573 miles de euros) y los otros cuatro posición de pasivo con un importe acumulado de 4.322 miles de euros de valor razonable (2023: 4.475 miles de euros de valor razonable) (Nota 12).

El Grupo formalizó dichos derivados con el fin de obtener cobertura sobre los flujos de efectivo de los préstamos suscritos por las diferentes sociedades del Grupo a tipo de interés variable. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en el patrimonio neto, el valor razonable del derivado, de tal forma que, al cierre del ejercicio 2024 y 2023, el importe registrado en patrimonio neto de los instrumentos de cobertura refleja una plusvalía de 2.872 miles de euros (10.465 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

El resultado neto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por la liquidación de los derivados de cobertura durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 asciende a unos beneficios de 10.170 miles de euros (2023: 8.025 miles de euros), los cuáles se registran en el mismo epígrafe que la partida cubierta.

b) Clientes

Dentro del epígrafe de clientes se registran principalmente las rentas facturadas por el arrendamiento de los inmuebles, órdenes de cambio y repercusiones a los inquilinos.

c) Otros créditos con Administraciones Públicas

El saldo reflejado en otros créditos con las Administraciones Públicas atiende a las devoluciones correspondientes por el Impuesto sobre el valor Añadido (IVA), consecuencia de su devengo en las inversiones realizadas en el periodo.

d) Otros activos corrientes

En el epígrafe de otros activos corrientes del balance consolidado se registró en el ejercicio 2023, 6.611 miles de euros que tenían su origen en inversiones en construcción realizadas en los inmuebles requeridas por los arrendatarios futuros que se recuperan al comienzo del arrendamiento. A cierre del ejercicio 2024 no se ha registrado ningún importe por este motivo.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	**2023**
Tesorería	7.137	19.296
	7.137	**19.296**

A cierre del ejercicio 2024 existen cuentas pignoradas por un importe de 404 miles de euros (2023: 756 miles de euros)

11. Fondos Propios

a) Capital

La Sociedad dominante se constituyó el 30 de marzo de 2021 con un capital social inicial de 60 miles de euros, compuesto por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, siendo suscritas y desembolsadas íntegramente por Bankinter S.A.

Con fecha 12 de mayo de 2021 se realizó una ampliación de capital de 63.167 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 568.499 miles de euros, equivalente a 9 euros por cada acción. En consecuencia, el precio de emisión unitario de las nuevas acciones es de 10 euros. Los costes de emisión de esta ampliación ascendieron a 6.393 miles de euros, los cuales fueron registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

El importe efectivo de la ampliación de capital fue de 631.665 miles de euros. El capital ampliado, está totalmente suscrito y desembolsado. Como consecuencia de la formalización del aumento del capital social, la Sociedad pierde el carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 5 de mayo de 2022 se realizó una ampliación de capital de 22.761 miles de euros, mediante emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 226.477 miles de euros, equivalente a 9,95 euros por cada acción. En consecuencia, el precio de emisión unitario de las nuevas acciones fue de 10,95 euros. Los costes de emisión de esta ampliación ascendieron a 2.657 miles de euros, los cuales fueron registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

El importe efectivo de la ampliación de capital fue de 249.238 miles de euros. El capital ampliado, fue totalmente suscrito y desembolsado.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de Montepino Logística, S.A. asciende a 85.988 miles de euros, representado por 85.988.040 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado (2023: misma situación).

A 31 de diciembre de 2024 ningún accionista posee más del 10% del capital social (2023: misma situación).

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad dominante cotizan en el Euronext Access de París, cumpliendo de esta forma con la obligación requerida por la Ley 11/2009 de que las acciones de las SOCIMI estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria en el plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

b) Prima de emisión

La prima de emisión de la sociedad dominante es de 768.547 miles de euros (2023: misma situación) y está totalmente desembolsada. Durante el ejercicio 2024 no se han repartido dividendos con cargo a prima de emisión, en el ejercicio 2023 se repartieron dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 26.429 miles de euros.

c) Reservas

El detalle de reservas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Reservas de la Sociedad dominante	(51.986)	(35.155)
Reservas consolidadas	(61.705)	78.085
	(113.691)	**42.930**

El importe de las reservas de la Sociedad dominante se compone de las propias reservas reflejadas por la sociedad dominante en sus cuentas anuales individuales, así como otros ajustes propios del proceso de consolidación.

Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

d) Resultado del ejercicio correspondiente a la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	7.078	(30.124)
	7.078	**(30.124)**
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(30.124)
Dividendos	6.370	-
Reserva Legal	708	-
	7.078	**(30.124)**

e) Ajustes por cambio de valor

El detalle de ajustes por cambio de valor registrados en este epígrafe al cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Operaciones de cobertura (Nota 9)	2.872	10.465
	2.872	**10.465**

12. Pasivos financieros y otras cuentas a pagar

	Miles de euros	
	2024	2023
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado:		
Deudas con entidades de crédito	586.055	492.066
Fianzas (Nota 9)	8.666	7.791
Instrumentos de cobertura		
Derivado – permuta tipo de interés	4.322	4.476
	599.043	**504.333**
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado:		
Deudas con entidades de crédito	11.794	5.997
Intereses devengados no vencidos	472	485
Proveedores de inmovilizado	33.753	34.996
Otras deudas	3.202	-
Acreedores	7.832	4.850
Personal	103	112
Otras cuentas a pagar		
Pasivos por impuesto corriente	3	2
Otras deudas con Administraciones Públicas	567	806
	57.726	**47.248**

El importe en libros de los pasivos financieros a corto plazo son los mismos que sus valores razonables, debido a su naturaleza a corto plazo, ya que el efecto de descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito

En el ejercicio 2024 el Grupo ha formalizado tres préstamos con entidades financieras. A cierre del ejercicio 2024 se encuentran vigentes 9 contratos de financiación (6 a cierre del ejercicio 2023)que están dispuestos por un importe de 594.880 miles de euros, estando pendiente de disponer un importe de 51.363 miles de euros (2023: 502.821 miles de euros dispuestos y 47.517 miles de euros pendientes de disponer). Se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2024 por importe de 8.825 miles de euros (2023: 10.758 miles de euros), habiéndose devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2024, 3.193 miles de euros (2023: 2.336 miles de euros).

Algunos de estos préstamos tienen asociados el cumplimiento de una serie de ratios financieros a 31 de diciembre de 2024. A cierre del ejercicio el Grupo cumplió todas las obligaciones contractuales.

Tal y como se indica en la Nota 7, todos estos préstamos están garantizados con activos inmobiliarios.

Asimismo, a cierre del ejercicio 2024 existen líneas de crédito con dos entidades bancarias, con un límite de 20.000 miles de euros (2023: límite de 10.000 miles de euros) y vencimiento ambas a 12 meses, dispuestos a cierre del ejercicio 11.815 miles de euros (2023: dispuestos a cierre del ejercicio 6.000 miles de euros).

c) Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. D.A 3ª "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al ejercicio es la siguiente:

	2024	2023
		Días
Periodo medio de pago a proveedores	18	23
Ratio de operaciones pagadas	17	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	44	37
		Miles de euros
Total pagos realizados	11.617	15.914
Total pagos pendientes	425	916

	2024	2023
Número total de facturas pagadas	935	1.832
Volumen monetario total facturas pagadas (miles de euros)	11.617	15.914
		Miles de euros
Número facturas pagadas que cumplen el periodo establecido por la ley morosidad	766	1.598
Volumen monetario facturas cumplen ley	10.782	14.619
Porcentaje sobre el número total facturas	82%	87%
Porcentaje sobre el número total de pagos	93%	92%

13. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Activos por impuestos diferidos		
- Créditos por bases imponibles negativas	5.472	5.007
- Diferencias temporarias	1.954	1.967
	7.426	**6.974**
Pasivos por impuestos diferidos		
- Ajustes de consolidación (valoración VR Inversiones inmobiliarias)	(80.620)	(73.304)
	(80.620)	**(73.304)**
	(73.194)	**(66.330)**

El movimiento durante los ejercicios 2024 y 2023 en los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
Impuestos diferidos	Activos Deducibilidad intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**1.599**	**(73.304)**	**5.007**	**368**	**(66.330)**
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	(7.316)	465	-	(6.851)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	(13)	(13)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**1.599**	**(80.620)**	**5.472**	**355**	**(73.194)**

	Miles de euros				
Impuestos diferidos	Activos Deducibilidad intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**1.599**	**(99.630)**	**5.731**	**-**	**(92.300)**
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	26.326	(724)	-	25.602
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	368	368
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**1.599**	**(73.304)**	**5.007**	**368**	**(66.330)**

Respecto a los activos por impuestos diferidos en concepto de créditos por bases imponibles negativas se han registrado compensando los pasivos por impuesto diferido ya que se espera realizar dichos activos y pasivos de forma simultánea, salvo en la sociedad RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda. que se registran como activo por impuesto diferido (por importe de 663 miles de euros, 176 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) al no pertenecer al régimen de SOCIMI y considerar que son recuperables.

Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido. Desde la aplicación del régimen de SOCIMI, el grupo no ha registrado nuevos activos por impuesto diferido. El importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende a 58.849 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

Las Bases Imponibles Negativas de las sociedades únicamente podrán aplicarse para compensar aquellas rentas del Grupo que tributen bajo el régimen general del IS.

Los pasivos por impuesto diferido se determinan en base a la diferencia entre el valor contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su valor fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles), con el límite este del valor a la fecha de conversión a SOCIMI en aquellas sociedades que se rigen por dicho régimen (todas excepto El Higueron Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda). Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación.

Según se indica en la Nota 15 el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se reconocen pasivo por impuesto diferido alguno en el periodo sujeto a régimen SOCIMI.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra íntegramente en el mercado nacional.

Los ingresos del ejercicio 2024 han ascendido a 47.560 miles de euros (2023: 36.611 miles de euros) los cuales incluyen, por una parte, los ingresos devengados durante el periodo de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.14) por importe de 6.647 miles de euros (2023: 2.807 miles de euros) y, por otra parte, las propias rentas ya facturadas por importe de 37.440 miles de euros (2023: 30.824 miles de euros). Adicionalmente, se registra como cifra de negocios las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles, cuyo importe ha ascendido a 3.237 miles de euros (2023: 2.516 miles de euros). Por otro lado, se han registrado los ingresos devengados en una sociedad del Grupo por importe de 236 miles de euros (2023: 464 miles de euros) en concepto de agente urbanizador.

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios exteriores	(17.185)	(14.313)
Tributos	(2.024)	(1.878)
	(19.209)	**(16.191)**

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluye fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 10.949 miles de euros (2023: 9.703 miles de euros) (Nota 18).

c) Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos registrados en el ejercicio 2024 ascienden a 236 miles de euros (2023: 465 miles de euros), y se corresponden con la actividad de agente urbanizador en las parcelas de terceros, de una de las sociedades dependientes del Grupo, no habiéndose registrado ningún margen por dicha actividad (Nota 4.14)

d) Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas

Con fecha 6 de noviembre de 2024, la Sociedad dominante ha enajenado el 100% del capital social de Montepino Logística Zaragoza, S.L. por importe de 101.452 miles de euros, habiendo generado un ingreso de 13.296 miles de euros en la cuenta de resultados.

e) Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la Nota 7, se ha registrado un beneficio por importe de 32.565 miles de euros (2023: pérdida de 167.888 miles de euros) como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de los inmuebles inmobiliarios y el coste, apoyado en tasaciones obtenidas por un experto independiente.

f) Gastos de personal

Los gastos de personal atienden únicamente a 8 empleados que han estado en plantilla durante los ejercicios 2024 y 2023, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 18).

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI, El Higuerón Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda se rigen por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades. Tal y como se indica en la Nota 4.8, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo general del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos. No obstante lo anterior, podrán devengarse gravámenes especiales del 19% y del 15% que tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, en determinados supuestos que se detallan más abajo. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley del IS. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo aquello que no esté previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, con carácter supletorio.

La Sociedad dominante y las sociedades dependientes acogidas al régimen SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial en caso de que se dé alguna de las dos circunstancias siguientes:

- Del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%.
- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI.

En el supuesto de que se incumpla el requisito de mantenimiento de los activos según lo establecido en el artículo 3.3. de la Ley 11/2009 (3 años), las rentas resultantes de la transmisión (en el caso de acciones) o de la transmisión y la explotación (en el caso de activos inmobiliarios) estarán sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades, debiendo tributar -y en su caso regularizarse- bajo el régimen general y al tipo general del 25%, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 125.3 de la Ley del IS. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad dominante ha enajenado las participaciones de la Montepino Logística Zaragoza, S.L., la cual se incorporó al Régimen Fiscal el 1 de enero del 2022. Como consecuencia las rentas resultantes han tributado al régimen general.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2024 y 2023, como agregación de los importes que tributan a nivel individual, es la siguiente:

2024	Miles de euros Cuenta de resultados consolidada	
	Régimen General	Régimen SOCIMI
Resultado contable después de impuestos	23.595	10.443
Impuesto sobre sociedades	1.931	4.919
	25.526	**15.362**
Diferencias permanentes	(12.210)	7
Diferencias temporarias		
• Ajustes de consolidación		
o Ajuste por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	(11.139)	(21.426)
o Absorción revalorización inversiones inmobiliarias	-	11.579
o Ajuste por amortización contable	-	(22.280)
o Ajuste por deterioros de inversiones en empresas del grupo	-	(2.431)
o Ajuste por deterioro en inmuebles	-	6.074
o Otros	-	18
• Amortización revaloración	-	5.180
• Deterioro de participadas	-	2.431
• Deterioro de inversiones inmobiliarias	-	(6.074)
• Límite deducibilidad gastos financieros	-	10.043
• Otras diferencias temporarias	-	(3)
Compensación de Bases imponibles negativas	(643)	-
Base imponible	**1.534**	**(1.520)**

2023	Miles de euros	
	Cuenta de resultados consolidada	
	Régimen General	Régimen SOCIMI
Resultado contable después de impuestos	(11.161)	(145.683)
Impuesto sobre sociedades	(2.342)	(23.262)
	(13.503)	**(168.945)**
Diferencias permanentes	-	40
Diferencias temporarias		
• Ajustes de consolidación		
○ Ajuste por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	10.426	157.462
○ Absorción revalorización inversiones inmobiliarias	-	19.536
○ Ajuste por amortización contable	-	(17.517)
○ Ajuste por deterioros de inversiones en empresas del grupo	-	(28.324)
○ Ajuste por deterioro en inmuebles	-	(13.422)
• Amortización revaloración	-	5.180
• Deterioro de participadas	-	28.324
• Deterioro de inversiones inmobiliarias	-	13.422
• Limite deducibilidad gastos financieros	-	6.212
• Otras diferencias temporarias	-	21
Base imponible	**(3.077)**	**1.989**

Dentro del apartado Régimen General, se incluye el resultado fiscal aportado por las sociedades que no se rigen por el régimen SOCIMI. Además, en el ejercicio 2024 se han incluido aquellas rentas de sociedades bajo el régimen SOCIMI que han tributado al régimen general.

El Impuesto sobre Sociedades corriente es el resultado de aplicar el 25% sobre las bases imponibles fiscales de aquellas sociedades que han obtenido base imponible positiva fuera del régimen SOCIMI, salvo en el caso de la sociedad ubicada en Portugal cuyo tipo impositivo es el 21%.

El (gasto)/ingreso por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

	Miles de euros	
	2024	**2023**
Impuesto diferido	6.850	25.604
	6.850	**25.604**

Las diferencias permanentes corresponden con los importes derivados de la venta de la participación de Montepino Logística Zaragoza, S.L.U., las rentas de la operación están exentas en un 95%, por el cumplimiento de los requisitos indicados en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En relación con las diferencias temporarias generadas por los ajustes de consolidación, tanto en el ejercicio 2024 como 2023, se han recogido principalmente los ajustes por valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los ajustes por amortización contable y la baja del fondo de comercio. Adicionalmente, en el ejercicio 2024 y 2023 se recogen los ajustes de consolidación por deterioros de participación en empresas del grupo por la sociedad dominante y los propios deterioros de inmuebles indicados previamente.

Por otra parte, las diferencias temporales positivas corresponden fundamentalmente a diferencias entre amortización contable y fiscal consecuencia de las fusiones producidas desde la formación del Grupo, al deterioro de participación en empresas del grupo no deducibles, a los propios deterioros de inmuebles y al límite de deducibilidad de gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene activadas bases imponibles negativas generadas por importe de 22.392 miles de euros. Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido. El importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende a 58.849 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, desde la constitución de las sociedades en el caso de que la fecha de constitución sea posterior a los 4 años indicados.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se deriven pasivos adicionales de importancia como consecuencia de eventuales inspecciones de los ejercicios abiertos.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales consolidadas.

16. Resultado financiero

	Miles de euros	
	2024	2023
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	250	10
	250	**10**
Gastos financieros (Nota 12):		
Gastos financieros por intereses de préstamos	(18.021)	(12.125)
Gastos de apertura de prestamos	(3.193)	(2.338)
Otros gastos financieros	(45)	(42)
	(21.259)	**(14.505)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	1
Resultado financiero	**(21.009)**	**(14.494)**

Durante el ejercicio 2024, se han imputado como gasto financiero 3.193 miles de euros (2023: 2.338 miles de euros) correspondiente al coste amortizado asociado a los préstamos indicados en la Nota 12.

17. Retribución a los administradores y Alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han realizado con la Sociedad dominante ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante el ejercicio 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han devengado ni percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, si bien han devengado 24 miles de euros (2023: 30 miles de euros) en concepto de dietas por asistencia a los consejos de administración.

Durante el ejercicio 2024 y 2023, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

No se han realizado anticipos o créditos de los miembros del Consejo de Administración durante el Ejercicio. Tampoco se han satisfecho, total o parcialmente, primas de seguro de responsabilidad civil de los administradores. En el ejercicio anterior tampoco.

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 hay 7 consejeros no empleados, todos ellos hombres.

Retribución a la Alta Dirección

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que las funciones propias de la alta dirección son realizadas de forma externa por otra Sociedad (Nota 18).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

18. Otras operaciones con partes vinculadas

El desglose por sociedades de las transacciones realizadas, así como los saldos a cierre del ejercicio con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Transacciones:		
Compra de inversiones inmobiliarias y servicios de gestión de obra		
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	8.851	8.813
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	5.154	5.263
Recepción y prestación de servicios (otras partes vinculadas):		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	6.481	5.860
-Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	4.468	3.881
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	(39)	(38)
	24.915	**23.779**

	Miles de euros	
	2024	2023
Saldos a pagar y a cobrar:		
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	(2.148)	(2.060)
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	47	46
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(1.197)	(157)
-Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	(1.131)	(992)
	(4.429)	**(3.163)**

Estos saldos a pagar con partes vinculadas se han registrado en el ejercicio 2024 y 2023 dentro del epígrafe de "Acreedores varios". Los saldos a cobrar durante el ejercicio 2024 y 2023 se registraron en "Clientes por ventas y prestaciones de servicios".

Estas transacciones se han realizado a valor razonable.

La recepción de servicios por parte de Valfondo Gestión, S.L.U atienden, a los servicios de llevanza de la contabilidad, a los servicios de gestión de propiedades, y a servicios en concepto de gestión de activos en virtud del "Contrato de gestión de negocio" con fecha 14 de mayo de 2021, por el cual, dicha compañía desempeña labores de dirección, gerencia, gestión administrativa, relación con clientes y seguimiento de proyectos principalmente.

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2024 y 2023 no se ha registrado importe alguno por tal comisión, dado que la rentabilidad mínima requerida para su devengo no se cumple a tal fecha.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según NIC 24 al tratarse de la sociedad gestora que influye en las decisiones operativas, de negocio y de gestión, compartiendo algún consejero o directivo con la Sociedad. A efectos fiscales, no se considera parte vinculada de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La recepción de servicios por parte de Bankinter Investment Sgeic, S.A.U., (anteriormente prestados por parte de Bankinter, S.A., ya que se produjo traspaso entre Bankinter S.A. y Bankinter Investment Sgeic, S.A.U durante el ejercicio 2023), atienden, por una parte, a los servicios en concepto de gestión, en virtud del "Contrato de asesoramiento estratégico" con fecha 14 de mayo de 2021.

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato, al igual que en el caso de Valfondo Gestión, S.L.U., no se ha registrado importe alguno por tal comisión dado que la rentabilidad mínima requerida no se cumple a fecha de cierre del ejercicio 2024 y 2023.

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

20. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2024 y 2023 se han obtenido certificaciones LEED que acreditan el cumplimiento de los edificios con los estándares de ecoeficiencia y sostenibilidad requeridos. Estas certificaciones se obtienen como consecuencia de la utilización de materiales en las diversas promociones ejecutadas que cumplen con creces los estándares de calidad exigidos.

21. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

22. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los 2024 y 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC han sido los siguientes:

2024

	Miles de euros		
Conceptos	PwC	Otras sociedades de la red de PwC	Total
Servicios de auditoria	86	-	86
Otros servicios de verificación	-	-	-
Asesoramiento fiscal	-	5	5
Total	**86**	**5**	**91**

2023

	Miles de euros		
Conceptos	PwC	Otras sociedades de la red de PwC	Total
Servicios de auditoria	84	-	84
Otros servicios de verificación	-	-	-
Asesoramiento fiscal	-	-	-
Total	**84**	**-**	**84**

ANEXO I SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

	Miles de Euros			Fondos propios (Miles de euros)				
EJERCICIO 2024	Valor contable en sociedad dominante	Fecha constitución	% Control	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del periodo	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	258.468	27/12/2017	100%	135	196.923	(28.000)	727	460
Montepino Logistica Last Mile, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	80.048	29/10/2018	100%	3	59.735	991	613	290
Montepino Logistica Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	64.309	07/08/2019	100%	3	-	(2.616)	(817)	48.959
Montepino Logistica Guadalajara 2, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	66.978	03/07/2018	100%	15	105	(2.288)	(586)	55.510
Montepino Logistica Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente. 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3	-	(19)	(10)	70
Montepino Logistica Ruiseñor. S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	43.219	24/04/2018	100%	85	(3.951)	(4.973)	(441)	54.221
Inmobisanro S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	150.169	30/12/2004	100%	4	15.573	(4.001)	(3.407)	107.086
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	70.997	01/08/2022	100%	3	-	(661)	(1.837)	70.994
El Higueron Logistica S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	58	21/12/2022	100%	3	-	(7)	(7)	55

EJERCICIO 2023	Miles de Euros Valor contable en sociedad dominante	Fecha constitución	% Control	Fondos propios (Miles de euros) Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del periodo	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	265.038	27/12/2017	100%	135	208.492	(14.434)	(13.566)	-
Montepino Logística Last Mile, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	83.467	29/10/2018	100%	3	63.155	(991)	289	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	56.901	07/08/2019	100%	3	-	(1.814)	(801)	34.579
Montepino Logística Guadalajara 2, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	67.998	03/07/2018	100%	15	105	(1.767)	(521)	56.530
Montepino Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3	-	(11)	(9)	70
Montepino Logística Zaragoza, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	9.064	28/03/2021	100%	3	-	(124)	(99)	9.080
Montepino Logística Ruiseñor, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	42.699	24/04/2018	100%	85	3.950	(4.522)	(452)	53.701
Inmobisanro S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	139.909	30/12/2004	100%	4	15.573	(428)	(3.573)	96.826
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	59.957	01/08/2022	100%	3	-	(85)	(576)	59.954
El Higueron Logística S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3	21/12/2022	100%	3	-	-	(7)	-

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

En cumplimiento de la normativa vigente, se presenta este informe de gestión referido al ejercicio 2024, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Escenario macroeconómico

La economía española ha mantenido a lo largo del año un ritmo muy sólido de crecimiento, con avances iguales o superiores al 0,8% trimestral en los tres primeros trimestres del año 2024. Los pilares del crecimiento, sin embargo, han ido cambiando. En el primer trimestre, el sector exterior fue el principal protagonista, gracias a una recuperación del comercio exterior de bienes y al buen desempeño del sector turístico y de las exportaciones de servicios no turísticas. Posteriormente, tanto el consumo privado como el consumo público se consolidaban como los principales factores explicativos del avance del PIB, compensando la debilidad de la demanda externa.

Para el cuarto trimestre, los indicadores adelantados sugieren continuidad de esta buena dinámica, donde la demanda interna seguirá impulsando la actividad en el último trimestre del año.

La demanda interna ha sido el principal motor de crecimiento. La moderación de la inflación y la consecuente recuperación de los salarios reales, la relajación de la política monetaria y la actualización de las rentas de los empleados públicos han sido los factores determinantes de la recuperación del consumo, tanto público como privado. Por el contrario, la inversión se ha mantenido débil a lo largo del año, sin terminar de aportar significativamente al crecimiento, hecho que esperamos que cambie en los próximos trimestres

El sector exterior, que tuvo un impacto positivo al inicio del año, ha mostrado signos de debilitamiento a medida que avanzaba 2024. Las exportaciones de bienes se vieron afectadas por la ralentización de los principales socios comerciales, mientras que las importaciones aumentaron debido al fortalecimiento de la demanda interna. A pesar de esta debilidad, el turismo ha mantenido su fortaleza, superando las cifras de años anteriores y contribuyendo de manera significativa al crecimiento económico.

El mercado laboral ha mantenido un notable dinamismo en 2024, con ritmos elevados de creación de empleo y un desempleo acotado, con un descenso progresivo de la tasa de paro desde el 12,3% al inicio del año hasta el 11,2% en el tercer trimestre. Sin embargo, a partir de mitad de año, ha comenzado a mostrar ciertas señales de agotamiento y una tendencia hacia la normalización de la creación de empleo, alineándose con las expectativas de estabilización del mercado laboral.

En términos de precios, la inflación ha ido moderando y ha llegado incluso a situarse transitoriamente por debajo del objetivo del 2% a lo largo del año. A falta del dato definitivo de diciembre, la inflación general en 2024 cerrará en el 2,7% en promedio anual, 0,8pp por debajo del 2023. La moderación en la inflación subyacente será más intensa, pasando del 6% de 2023 a situarse ligeramente por debajo del 3%.

Esta moderación ha sido impulsada principalmente por la estabilización de los precios energéticos y alimentarios, aunque los servicios continúan ejerciendo cierta presión debido al aumento de los costes laborales.

En el mercado logístico, el año 2024 ha sido un buen año, se han recuperado las cifras de contratación, superando en un 23% las cifras de 2023, volviendo a niveles cercanos a 2021 y 2022 que fueron excelentes. A nivel de contratación de nuevo espacio logístico el año ha terminado con más de 2.5 millones de m² contratados en toda España, lo que ha supuesto un incremento significativo respecto al año anterior. De ellos el 41% ha sido en la zona centro y un 28% en Cataluña. En cuanto a la inversión en el sector las cifras han recuperado respecto a 2023, con un ascenso del 21%, con un segundo semestre del año muy positivo, captando cerca de tres cuartos de esta inversión. La reducción del coste financiero y la ligera contracción de yields ha permitido este buen final de año, apuntando una mayor contracción de las rentabilidades en 2025.

A lo largo del año hemos visto como ha continuado el crecimiento de rentas que comenzó en 2022 y continuó claramente en 2023, sin embargo, esta subida ya se está estabilizando a la vez que lo hacen los costes de desarrollo de nuevas plataformas logísticas: financieros y de construcción.

Situación del Grupo

El Grupo ha seguido centrado en el crecimiento mediante la ampliación de sus activos en cartera, consolidando los proyectos iniciados en los años anteriores e iniciando nuevos proyectos. En el año 2024 el Grupo ha entregado un total de 244.300 m² de nuevas construcciones logísticas a sus clientes (todos ellos pre alquilados), lo que ha implicado un incremento del 30% de la cifra de negocio respecto al ejercicio anterior, alcanzando los 47,6 millones de euros de alquileres anuales.

Durante este periodo el Grupo ha alcanzado compromisos de arrendamiento para la construcción de inmuebles logísticos bajo la modalidad de llave en mano por un total de superficie de más de 94.300 m², alcanzando un 97.8% de ocupación en la cartera operativa. Cabe destacar la incorporación a la cartera de 3 nuevos clientes.

A 31 de diciembre de 2024 el grupo cuenta con 54 proyectos, de los cuales 31 están operativos (23 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2024). De estos proyectos se encuentran en fase de construcción 8 activos que representan una superficie total de alquiler de más de 154.185 m2 y que implicarán un incremento anual de la cifra de negocio de 9,12 millones de euros una vez entregados a los clientes.

El importe neto de la cifra de negocio del grupo durante el ejercicio ha ascendido a 47,6 millones de euros lo que representa un incremento del 30% respecto al ejercicio precedente. Cabe destacar el excelente comportamiento de nuestros clientes que ha implicado una tasa nula de impago de rentas. El EBITDA, calculado como resultado de explotación eliminando el impacto del deterioro del fondo de comercio, la variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias y el resultado por enajenación de instrumentos financieros, se ha situado en 27,6 millones de euros frente a los 19,5 del ejercicio anterior (42% de incremento).

El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a un importe de 32,6 millones de euros.

El valor de los activos inmobiliarios se ha incrementado en 189,8 millones de euros hasta alcanzar la cifra de 1.442 millones de euros.

El grupo ha seguido absorbiendo el Fondo de Comercio generado en la primera consolidación, registrando con cargo a resultados del 2024 un importe de 11,6 millones de euros (19,5 millones de euros en 2023).

El grupo cuenta con una situación financiera sólida que le permitirá atender sus compromisos futuros. Las financiaciones bancarias concedidas con disposiciones pendientes, así como financiaciones en curso permitirán al grupo atender las obligaciones en el corto plazo derivadas de la estrategia de fuerte crecimiento mantenida. El grupo cuenta con un patrimonio neto de 778 millones de euros, lo que sitúa su coeficiente de solvencia en el 51,5%, calculado como el cociente entre patrimonio neto y total pasivo.

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad dominante cotizan en el Euronext Access de París, cumpliendo de esta forma con la obligación requerida por la Ley 11/2009 de que las acciones de las SOCIMI estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

Contexto y perspectivas futuras

Las perspectivas para el 2025 son favorables, si bien esperamos un menor dinamismo respecto al 2024. España continuará mostrando una dinámica más positiva que el resto de los países de la zona euro, basada en el consumo, la inversión y el turismo. La inflación se espera que se acerque al objetivo del 2%.

A pesar de las perspectivas positivas para la economía española, diversos riesgos podrían condicionar su evolución en 2025, afectando tanto el crecimiento como la estabilidad económica, destacando: (i) el aumento del proteccionismo comercial tras la victoria de Trump, (ii) las tensiones geopolíticas y (ii) la fragmentación política nacional.

En lo que se refiere a la política monetaria se espera que continue el ciclo de normalización monetaria iniciado en 2024, siendo previsible que el BCE siga reduciendo los tipos de interés durante el año.

El año 2025 se presenta como un año con expectativas de compresión de yields, lo que favorecería el incremento de valor de los activos. En la parte de la demanda, ésta continúa muy sólida por la parte de ocupantes, recuperando niveles de contratación. La tendencia alcista de rentas se está moderando y se espera que se estabilice según lo hagan las condiciones macroeconómicas. El mayor impacto del alza de costes de construcción como de la importante subida de los costes financieros ya ha pasado y volveremos a ver una recuperación en el mercado de inversión, y aunque se ha paralizado algo la construcción de naves a riesgo sin cliente, esto favorece nuestra actividad que está centrada en la construcción llave en mano con contratos de arrendamiento a largo plazo.

En este entorno, el grupo va a seguir centrando su actividad en la promoción y alquiler de espacios logísticos con un plan de crecimiento que le permitirá seguir como referente a escala nacional, manteniendo la competitividad, eficacia y calidad que le caracterizan.

Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de las Sociedades.

El grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación para atender sus compromisos.

El grupo gestiona el riesgo de interés derivado de las operaciones de financiación a tipo de interés variable mediante la contratación de coberturas.

Sostenibilidad

Manteniendo su compromiso de transparencia y de divulgación de información no financiera, el grupo ha presentado su memoria anual de sostenibilidad referente al ejercicio 2023, elaborada según los requisitos y principios establecidos en la Guía para elaboración de Memorias de Sostenibilidad elaborada por Global Reporting Initiative (GRI) y la guía de buenas prácticas para los informes de Sostenibilidad de European Real Estate Association (EPRA Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR)), la cual fue verificada por un tercero independiente. Como novedad en 2024, el informe se ha elaborado igualmente siguiendo los principios de reporte marcados por la directiva europea CSRD (Directiva sobre información corporativa en materia de sostenibilidad), la cual será de obligado cumplimiento a corto plazo. Con esto, el grupo ha querido anticiparse a las implicaciones de los requisitos de este nuevo reporte de información de sostenibilidad, minimizando los riesgos de adaptación a la nueva normativa lo antes posible. Entre los trabajos elaborados en esta adaptación, el grupo elaboró por primera vez una doble materialidad de su gestión, identificando los asuntos materiales a tratar en ESG desde la doble perspectiva financiera y no financiera.

Por primera vez igualmente, el grupo ha participado en los premios otorgados por EPRA en cuanto al rigor y contenido del informe de sostenibilidad, obteniendo un premio en la categoría Silver en su primer año de participación.

El grupo ha realizado también el primer análisis de alineación de su portfolio operativo con la taxonomía verde europea y ya está trabajando en alinear los nuevos desarrollos con la misma, integrando los requisitos de esta en los proyectos.

Respecto a adaptación y mitigación del cambio climático, el grupo ha seleccionado 5 activos para realizar un análisis específico de riesgos climáticos físicos que han permitido conocer con más detalle cómo de expuestos y vulnerables están los activos a estos riesgos. Igualmente, se han identificado cuáles serían los objetivos de descarbonización que debería alcanzar el grupo de acuerdo con SBTi, y prevé el lanzamiento de un plan de descarbonización que permita identificar cómo lograr esos objetivos. Por último, el grupo ha realizado el análisis CRREM de su portfolio operativo para identificar que activos están expuestos al riesgo de transición climática.

Al igual que en años anteriores, el grupo mejoró sus resultados en el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), el índice líder en la evaluación de factores ESG en el sector inmobiliario, obteniendo por tercer año consecutivo la máxima calificación de 5 estrellas verdes en las dos evaluaciones donde participa (activos operativos y activos en desarrollo) y logra el pleno de puntos en los criterios que inciden en aspectos sociales y de gobernanza. Adicionalmente, cabe destacar que el grupo ha sido reconocido como líder sectorial tanto a nivel regional como global dentro de GRESB.

En cuanto a la Promoción y Gestión de Edificios Sostenibles, en 2024 el grupo sumó nuevas certificaciones de diseño y construcción sostenibles a su portfolio. Dentro de la certificación LEED, todos los certificados sumados han alcanzado el máximo nivel otorgado por este organismo, Platinum. Y entre los edificios entregados en 2024, destaca el proyecto de Illescas 2A que está cerca de conseguir la doble certificación LEED Platinum y BREEAM Outstanding, un hito en el sector y en el país.

Otras cuestiones

El grupo cuenta con 8 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2024, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U

El periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 18 días.

Durante el ejercicio 2024 no se ha llevado a cabo ninguna actividad en materia de I+D.

Durante el ejercicio la Sociedad dominante, por sí misma o por cuenta de un tercero, no ha adquirido ni realizado ningún tipo de negocio con acciones propias. Ninguna empresa del grupo tiene acciones de autocartera.

Acontecimientos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa al Grupo.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad Montepino Logística SOCIMI, S.A. en fecha 20 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y han sido visados por el secretario no consejero por delegación del resto de miembros del Consejo de Administración.

a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2024.

b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2024.

c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2024.

d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2024.

e) Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2024.

f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

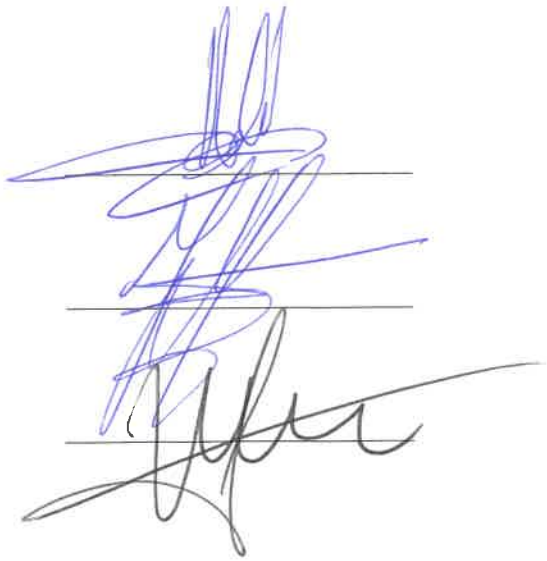
g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2024.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan Jose Vera Vera
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal



D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Victor Martí Gilabert
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero